



Saint-Thomas

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Numéro 2021-XX

Chapitre 11

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS	336
SECTION 1. USAGE DÉROGATOIRE	336
527. Domaine d'application	336
528. Droit acquis à l'égard d'un usage dérogatoire.....	336
529. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis	336
530. Perte de droits acquis sur usage dérogatoire protégé par droits acquis	336
531. Remplacement d'un usage dérogatoire	336
532. Extension d'un usage dérogatoire.....	336
533. Reconstruction d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire.....	337
SECTION 2. BÂTIMENT ET CONSTRUCTION DÉROGATOIRE	337
SOUS-SECTION 1 BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE	337
534. Domaine d'application	337
535. Droits acquis à l'égard d'un bâtiment principal dérogatoire	337
536. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis	337
537. Déplacement d'un bâtiment principal dérogatoire.....	338
538. Agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire.....	338
539. Perte de droit acquis d'un bâtiment principal dérogatoire protégé par droit acquis	338
SOUS-SECTION 2 BÂTIMENT ACCESSOIRE DÉROGATOIRE	339
540. Conteneur accessoire à un usage autre que résidentiel.....	339
541. Conteneur à un usage résidentiel en zone agricole.....	339
SOUS-SECTION 3 BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE.....	339
542. Domaine d'application	339
543. Droits acquis à l'égard d'un bâtiment d'élevage dérogatoire	339
544. Augmentation du nombre d'unités d'élevage	339
545. Reconstruction d'un Bâtiment d'élevage dérogatoire	340
546. Remplacement du type d'élevage	340
SOUS-SECTION 4 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE	340
547. Construction dérogatoire.....	340
SOUS-SECTION 5 CONSTRUCTION ACCESSOIRE DÉROGATOIRE	340
548. Piscine résidentielle dérogatoire	340
SECTION 3. ENSEIGNE DÉROGATOIRE	341
549. Domaine d'application	341

550. Droits acquis à l'égard d'une enseigne dérogatoire.....	341
551. Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis	341
552. Remplacement ou modification d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis.....	341
553. Extinction des droits acquis d'une enseigne protégée par droits acquis	341

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 1. USAGE DÉROGATOIRE

527. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

528. DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où l'exercice de cet usage a débuté, il était conforme aux dispositions de la réglementation relative au zonage alors en vigueur.

529. EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour préserver les conditions d'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

530. PERTE DE DROITS ACQUIS SUR USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Les droits acquis relatifs à un usage dérogatoire se perdent dans les situations suivantes :

- 1° Lorsqu'il est remplacé par un usage conforme en vertu du présent règlement;
- 2° Lorsqu'il a été abandonné, a cessé, ou a été interrompu pour une période consécutive de 12 mois. Au sens du présent article, un usage est réputé, abandonné, cessé ou interrompu pour quelque raison que ce soit, toute forme d'activité reliée audit usage ou à ladite occupation, a cessé durant 12 mois consécutifs.

Toute occupation ou usage du même bâtiment ou du même terrain devra être conforme aux dispositions règlements d'urbanisme en vigueur lors de la nouvelle occupation ou du nouvel usage.

531. REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme aux dispositions du présent règlement.

532. EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° L'extension ne peut excéder 100% de la superficie occupée par l'usage dérogatoire à la date où il est devenu dérogatoire;
- 2° L'extension prend forme sur le terrain même où le droit acquis est né;
- 3° L'extension d'un usage dérogatoire à toute partie de bâtiment ou terrain affecté d'un usage conforme est prohibée;
- 4° L'extension doit respecter les normes de la grille des usages et des normes.

533. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DONT L'USAGE EST DÉROGATOIRE

Sous réserve de l'article 530 et du respect des dispositions de la grille des usages et des normes concernant les marges, un bâtiment dont l'usage est dérogatoire peut être reconstruit pour servir au même usage qu'avant sa démolition.

SECTION 2. BÂTIMENT ET CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

SOUS-SECTION 1 BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE

534. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

535. DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE

Un bâtiment principal dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme aux dispositions du règlement de zonage alors en vigueur.

Malgré le précédent alinéa, est réputée conforme un bâtiment principal ayant fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'autorisation faite avant le 19 novembre 1985 et pour laquelle aucune aggravation du caractère dérogatoire ni changement dans la hauteur des murs.

Cependant, il n'y a pas de droit acquis à une partie du bâtiment principal qui empiète sur une propriété voisine ou sur une emprise publique.

536. EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS

Il est autorisé d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état un bâtiment principal dérogatoire protégé par droits acquis.

537. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE

Il est permis de déplacer, sur un même terrain, un bâtiment principal dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis sans que la nouvelle implantation soit conforme aux dispositions du règlement, et ce, aux conditions suivantes :

- 1° Le nouvel emplacement de la construction doit se traduire par une réduction de la dérogation existante à l'égard de l'implantation;
- 2° Aucune nouvelle dérogation ne doit résulter de la nouvelle implantation.

Le déplacement d'un bâtiment principal dérogatoire non conforme à ce qui précède est assimilé à une démolition et entraîne la perte des droits acquis.

538. AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE

L'agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégée par droits acquis est autorisé qu'une seule fois pourvu que l'agrandissement respecte toutes les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, et ce sans le rendre plus dérogatoire.

Tout agrandissement ne doit pas affecter la hauteur en mètres des murs dérogatoires.

Malgré le précédent alinéa, un bâtiment principal peut être rehaussé d'un maximum de 1 mètre uniquement pour de nouvelles fondations respectant le *Règlement de construction* en vigueur.

539. PERTE DE DROIT ACQUIS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Les droits acquis relatifs à un bâtiment principal dérogatoire se perdent dans les situations suivantes :

- 1° Le bâtiment principal a été démoli;
- 2° Le bâtiment principal est devenu dangereux, détruit ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie, sinistre ou de quelque autre cause;
- 3° Le bâtiment principal a fait l'objet d'une mise aux normes.

Aux fins du présent article, l'utilisation de matériaux de récupération provenant de la démolition ne confère pas de droits acquis.

Toutefois, s'il est impossible de reconstruire suivant les normes en vigueur, le bâtiment peut être reconstruit sur les mêmes fondations sans augmenter la dérogation qui prévalait avant la démolition. La reconstruction doit être effectuée dans les 12 mois suivant la démolition.

SOUS-SECTION 2 BÂTIMENT ACCESSOIRE DÉROGATOIRE

540. CONTENEUR ACCESSOIRE À UN USAGE AUTRE QUE RÉSIDENTIEL

Un conteneur existant en date du 4 juillet 2016 dispose d'un droit acquis. Il ne peut être remplacé par un autre conteneur que s'il respecte les dispositions applicables des chapitres 5 à 8 du présent règlement.

Dans l'éventualité où un conteneur existant à cette même date ne respecte pas les normes d'implantation s'appliquant aux bâtiments accessoires pour l'usage principal, ce conteneur doit être relocalisé en conformité avec ces normes.

Si l'objet de la non-conformité porte sur la superficie totale permise des bâtiments accessoires, le propriétaire du terrain doit prendre les moyens nécessaires pour rendre la situation conforme.

541. CONTENEUR À UN USAGE RÉSIDENTIEL EN ZONE AGRICOLE

Dans un cas où un usage résidentiel en zone agricole pouvant se prévaloir d'un droit acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'a pas fait l'objet d'une délimitation officielle de l'emplacement de ce droit acquis, le propriétaire doit présenter, à l'autorité compétente responsable de la délivrance des permis et certificats un plan signé montrant sa vision de l'emplacement de ce droit acquis résidentiel.

Lorsque l'emplacement dudit droit acquis est officiel, si le conteneur se retrouve dans la superficie résidentielle, il doit être retiré et réimplanté en conformité avec les dispositions du présent règlement.

SOUS-SECTION 3 BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE

542. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments d'élevage dans les zones « A ».

543. DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UN BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE

Une installation d'élevage existante est dérogatoire lorsque ladite installation est non conforme aux dispositions du présent règlement. Elle est protégée par des droits acquis si elle a été construite et occupée en conformité avec les règlements alors en vigueur.

544. AUGMENTATION DU NOMBRE D'UNITÉS D'ÉLEVAGE

Lorsqu'elle est dérogatoire, une unité d'élevage existante peut augmenter le nombre d'unités animales, agrandir, construire une installation d'élevage ou des ouvrages d'entreposage de déjections animales, effectuer la réfection de bâtiments et remplacer son type d'élevage, en

respectant les conditions du chapitre III section I de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (articles 79.1 à 79.16).

545. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE

Dans l'éventualité où un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par droits acquis est détruit partiellement ou totalement à la suite d'un incendie ou par quelque autre cause, le producteur peut poursuivre son activité si le droit acquis en vertu des articles 79.2.4 et suivants de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ne s'est pas éteint en vertu des dispositions du présent règlement de zonage en vigueur. En tout temps, la reconstruction ne doit pas aggraver le caractère dérogatoire et, si possible, respecter les marges avant, latérales et arrière.

Une nouvelle occupation peut prendre place dans une partie de l'unité d'élevage, après modification du bâtiment, qui est conforme au présent règlement.

546. REMPLACEMENT DU TYPE D'ÉLEVAGE

Dans un bâtiment d'élevage existant dérogatoire, un type d'élevage peut être remplacé par un autre type d'élevage de même espèce ou ayant un coefficient d'odeur égale ou inférieure, tel que présenté au tableau du **paramètre C** du chapitre 8 du présent règlement.

SOUS-SECTION 4 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

547. CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Toute construction dérogatoire ne peut être modifiée, agrandie ou reconstruite.

SOUS-SECTION 5 CONSTRUCTION ACCESSOIRE DÉROGATOIRE

548. PISCINE RÉSIDENIELLE DÉROGATOIRE

La sous-section 3 de la section 5 du chapitre 4 du présent règlement ne s'applique pas à une piscine et à tout équipement, construction, système et accessoire destinés à en assurer le bon fonctionnement, à assurer la sécurité des personnes ou à donner ou empêcher l'accès à la piscine existante avant le 22 juillet 2010 ni à une installation dont la piscine a été acquise avant cette date, pourvu qu'elle ait été installée au plus tard le 31 octobre 2010.

La réinstallation, sur le même terrain, d'une piscine visée au premier alinéa n'a pas pour effet de rendre le présent règlement applicable à l'installation comprenant cette piscine.

Toutefois, lorsqu'une piscine est remplacée, l'installation existante doit alors être conforme aux dispositions du présent règlement.

SECTION 3. ENSEIGNE DÉROGATOIRE

549. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

550. DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment de son installation, elle était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

551. EXÉCUTION DES TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une enseigne protégée par droits acquis.

552. REMPLACEMENT OU MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une autre enseigne conforme aux dispositions du règlement.

Toute modification d'une enseigne protégée par droits acquis doit être conforme aux dispositions du règlement.

Les travaux d'entretien, de réparation et de changement de face d'une enseigne dérogatoire sont autorisés et la structure de l'enseigne existante peut être conservée. Lors d'un changement de face, l'aire d'affichage de la nouvelle enseigne doit être égale ou inférieure à celle de l'enseigne précédente.

553. EXTINCTION DES DROITS ACQUIS D'UNE ENSEIGNE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Les droits acquis d'une enseigne dérogatoire protégée par un droit acquis sont éteints dans les cas suivants :

- 1° Dès que l'enseigne est complètement enlevée, démolie ou détruite;
- 2° Lorsque la démolition ou la destruction est partielle, ou si seulement une partie de l'enseigne est enlevée, les droits acquis ne sont éteints que pour la partie démolie, détruite ou enlevée;
- 3° Si l'enseigne réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période d'au moins 6 mois;
- 4° Si un panneau-réclame n'est pas utilisé durant une période d'au moins 12 mois consécutifs.

L'enseigne dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier alinéa doit être enlevée ou être modifiée de manière à être conforme aux dispositions du règlement, et ce, sans autre délai.